Stadt Lindau
(Bodensee)

Stadt Lindau (B)

Bebauungsplan

Nr. 128 "Karl-Bever-Platz"

Begründung

A. Städtebaulicher Teil
B. Umweltbericht

Neu-Ulm, 26.06.2019

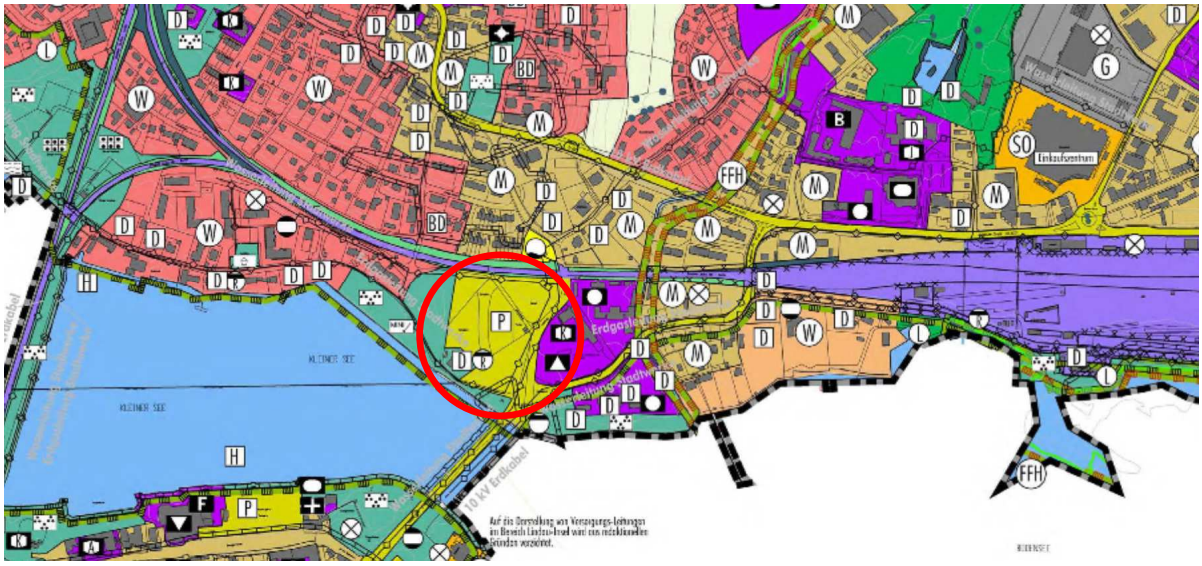
Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

A.Städtebaulicher Teil

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lindau stellt im Bereich des Plangebietes eine Fläche für den überörtlichen Verkehr "Ruhender Verkehr" dar.
Das Gebiet soll nun als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Parken" und "Fremdenverkehr/Verwaltung" ausgewiesen werden und durch ein Parkhaus sowie einen Sonderbaukörper bebaut werden. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Bebauungsplan nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird dieser im Parallelverfahren geändert.



2. Regionalplan

Der Regionalplan der Region Allgäu (Region 16)

Lindau liegt gemäß des Regionalplans Region Allgäu auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Kempten – Friedrichshafen, Lindau ist dabei als Oberzentrum (Teilfortschreibung 1.3.2018) innerhalb des ländlichen Raums ausgewiesen.

Die Karte 3 Natur und Landschaft weist den Bodensee als Naturschutzgebiet aus. Das Plangebiet selbst ist in der Karte 3 Natur und Landschaft als Siedlungsfläche dargestellt.

Das ausgewiesene Naturschutzgebiet wird vom geplanten Vorhaben nicht berührt.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sowie regionale Grünzüge sind vom Vorhaben nicht betroffen.

2.2 Tourismus
(Z) Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.

(G) Dabei ist in allen Tourismusgebieten eine gute Auslastung der Infrastruktureinrichtungen anzustreben.

(G) Der Tagungs- und Seminartourismus ist möglichst weiter auszubauen.

<u>Im Plangebiet:</u>
Im Bebauungsplan wird im Sondergebiet 2 ein Sonderbaukörper mit den Zulässigkeiten von Büro- und Verwaltungsgebäuden, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sowie

Schank- und Speisewirtschaften. Mit der Ansiedlung eines Tagungs- bzw. Seminarhotels könnte der Tages- bzw. Seminartourismus weiter ausgebaut werden. Da auf dem Seeparkplatz der größte Teil der öffentlichen Parkplätze aufgrund der Gartenschau wegfallen, sollen an zentraler Stelle, am Karl-Bever-Platz die wegfallenden Parkplätze ersetzt werden.

Wirtschaftliche Entwicklung der Region

(G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.

Im Plangebiet:

Im Sondergebiet 2 wird ein Sonderbaukörper mit den Zulässigkeiten von Büro- und Verwaltungsgebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften. Mit der Möglichkeit der Ansiedlung von Büro- und Verwaltungsgebäude kann das Dienstleistungsgewerbe weiter ausgebaut werden.

Siedlungsstruktur

(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

(G) Die Versieglung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

Im Plangebiet:

Der Karl-Bever-Platz ist bereits durch den bestehenden Parkplatz vollständig versiegelt. Die geplante bauliche Maßnahme erfolgt ausschließlich auf der bereits asphaltierten Fläche. Die umliegenden, öffentlichen Grünflächen wie zum Beispiel die Schindlerwiese werden nicht überplant, bzw. werden als öffentliche Grünfläche rechtliche gesichert.

3. Planfeststellung

Der planfestgestellte Bodenseeradweg sowie der innerhalb der Schindlerwiese verlaufende, ebenfalls planfestgestellte Graben, wird im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt, und als öffentlicher Radweg ausgewiesen, bzw. hinweislich (Grabenverlauf) dargestellt.

4. Integriertes Stadtentwicklungskonezpt (ISEK) und Freiraumkonzept Lindau 2030

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept Lindau 2030 wurde der Karl-Bever-Platz untersucht und Empfehlungen für seine Entwicklung getroffen. Als Dreh- und Angelpunkt an der einzigen Straßenzufahrt zur Insel kommt ihm eine besondere verkehrliche Bedeutung zu. Daher soll gemäß ISEK neben dem Bau einer Parkierungsanlage auch über touristisch ausgerichtete Angebote nachgedacht werden. Unabhängig von der städtebaulichen Ausprägung dieser Entwicklung ist das Grün der Schindlerwiese zu sichern und aufzuwerten. So könnte ein Funktionsvolumen zusammen mit der Maria-Ward-Schule und den Toskana-Villen ein grünes Entrée und ein Pendant zu den gegenüberliegenden Freianlagen auf der Insel bilden und zusätzlich einen städtebaulichen Akzent bilden.

Das als Fachbeitrag des ISEK entwickelte Freiraumkonzept Lindau 2030 empfiehlt, den bislang ohne Aufenthaltsqualitäten bestehenden Parkplatz am Karl-Bever-Platz durch den Bau einer Tiefgarage oder eines Parkhauses aufzulösen. In Zusammenhang mit einem städtebaulichen Akzent, z.B. eines Hotels mit Gastronomie könnte die Bedeutung dieser Schnittstelle zwischen Insel und Festland hervorheben. Freiwerdende Flächen sollten dann, zusammen mit der Schindlerwiese zu einem attraktiven Uferpark umgestaltet wer-

den und den Karl-Bever-Platz als grünes Entrée und als Gegenpart zu den Oskar-Groll-Anlagen auf der Insel zu inszenieren.

Die Neuordnung des Karl-Bever-Platzes ist auch Gegenstand der vorbereitenden Untersuchungen, welche die Grundlage für das jüngst beschlossene Sanierungsgebiet VII „Erweiterte Insel“ sind. Die Aussagen der vorbereitenden Untersuchung ist dabei identisch mit den Aussagen des ISEK, da beide zeitgleich erarbeitet wurden.

5. Bestehender, rechtskräftiger Bebauungsplan

Der südliche Planbereich befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 68 "Aeschacher Ufer" (rechtskräftig seit 15.07.1969). Der Bereich ist im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 68 als Verkehrsfläche "Parkplatz" ausgewiesen. Für den nördlichen Planbereich besteht kein Bebauungsplan. Der entsprechende Bereich soll nun durch den Bebauungsplan Nr. 128 "Karl-Bever-Platz" überplant werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches sollen ein Parkhaus sowie Nutzungen des Fremdenverkehrs und Verwaltung entwickelt werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Gebietes als Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

6. Anlass der Planung

Bereits im Jahr 2012 wurde vom Stadtrat Lindau der Beschluss gefasst, den motorisierten Individualverkehr auf der Insel und in der Gesamtstadt bei Gewährleistung der Erreichbarkeit der Insel und unter Berücksichtigung der Themen Parkierungskonzept, ÖPNV, Bahnhof, Inselhalle, Einzelhandel und Gastronomie zu reduzieren.

2013 hat sich die Stadt Lindau für die Gartenschau "Natur in der Stadt" beworben, wofür die Stadt Lindau den Zuschlag bekommen hat.

Im Rahmen der Gartenschau sollen auf der Fläche des Parkplatzes P 5 „Seeparkplatz“ unter der Aufgabe fast aller KFZ-Stellplätze ein neues Stadtquartier sowie ein großer Bürgerpark in Form einer Grünfläche entstehen. Die auf der Insel wegfallenden, jedoch weiterhin benötigten Stellplätze sollen auf der Fläche des bestehenden und als öffentlicher Parkplatz genutzten Karl-Bever-Platz neu entstehen. Der Stadtrat hat in Form eines Antrags sich mit breiter Mehrheit dafür ausgesprochen, den Karl-Bever-Platz mit 600 bis 700 Stellplätzen auszustatten, um am Eingang zur Insel die benötigten Stellplätze für Bewohner, Kunden und Besucher anbieten zu können. Damit soll die Funktion der Insel als Zentrum von Lindau gesichert, und die gute verkehrliche Erreichbarkeit von Einzelhändlern, Dienstleistern, Behörden und touristischen Angeboten sichergestellt werden. Aufgrund der inselnahen Lage ist der Karl-Bever-Platz, der bereits jetzt als öffentlicher Parkplatz genutzt wird und vollkommen versiegelt ist, als Standort für öffentliche Stellplätze gut geeignet. Nach der Fertigstellung der Unterführung im Mai 2018, welche erstmalig einen barrierefreien Zugang zur Insel ermöglicht, ist der Karl-Bever-Platz auch verkehrstechnisch gut angebunden, und technisch in der Lage die zusätzlichen PKW-Verkehre aufzunehmen.

Alternative Parkierungsflächen sind in der erforderlichen Größe nicht vorhanden bzw. städtebaulich nicht sinnvoll. Die Errichtung einer Parkierungsanlage am Karl-Bever-Platz ist zudem eine Fokusmaßnahme des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Lindau 2030“ (ISEK) vom November 2015. Ebenfalls im ISEK, wie auch im klimafreundlichen Lindauer Mobilitätskonzept (KLiMo) und im darauf aufbauenden Parkraumkonzept Insel soll die Altstadt möglichst autofrei werden bzw. PKWs aus der Altstadt an andere Parkierungsstandorte verlagert werden. Bei der Entwicklung der Hinteren Insel können die Stellplätze nicht hergestellt werden, da die Flächen bereits für die Gartenschau und dauerhafte Grünflächen belegt sind. Im Bereich der temporären Ausstellungsflächen wird anschließend dringend benötigter Wohnraum entstehen, die dazu erforderlichen Stellplätze werden über Tiefgaragen nachgewiesen. Damit verbleibt als inselnaher Standort nur der Karl-Bever-Platz, auf diesem die verlorengehenden Stellplätze weitestgehend ersetzt werden sollen.

Derzeit sind auf dem bestehenden öffentlichen Parkplatz etwa 250 PKW-Stellplätze flächig vorhanden. Die zusätzlichen Stellplätze können also nur in Form einer mehrstöckigen Parkierungsanlage (Parkhaus) untergebracht werden. Es ist damit vorgesehen, ein Parkhaus mit 600 bis 700 Stellplätzen herzustellen. Die Alternative zum Parkhaus wäre ein flächiges etwa 3-geschossiges Parkdeck herzustellen, welches eine deutlich geringere Höhenentwicklung als das Parkhaus, dafür aber einen erheblich höheren Flächenverbrauch aufweist. Aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Ziele des ISEK, am Karl-Bever-Platz einen zusätzlichen städtebaulichen Akzent zu setzen und die bestehenden Grünflächen zu sichern bzw. zu vergrößern und aufzuwerten, wurde diese Planungsvariante verworfen. Diese Vorgaben hat der Stadtrat in seinem zugrundeliegenden Antrag aufgenommen und gefordert, das Parkhaus im nordwestlichen Bereich des Grundstücks so anzuordnen, dass genügend Platz für ein weiteres Gebäude (städtebaulicher Akzent) sowie für Grünflächen bleibt.

Der Bebauungsplanentwurf nimmt diese Vorgaben auf und setzt neben Sondergebietsflächen, jeweils für ein Parkhaus sowie für ein Sondergebiet „Fremdenverkehr und Verwaltung“ die angrenzende Schindlerwiese und südliche Bereiche des Karl-Bever-Platz als öffentliche Grünfläche fest.

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan, bzw. nur für den südlichen Teilbereich (BPlan Nr. 68 "Aeschacher Ufer").

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches umfasst rund 2,33 ha und behandelt die Ausweisung zweier Sondergebiete sowie öffentlicher Grünflächen mit einer Pflanzbindung (Schindlerwiese).

7. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Lindau – Aeschach, angrenzend an die Inselstraße und den Kreisverkehr Europaplatz in unmittelbarer Nähe zur auf die Insel führende Chelles-Allee.

Die Flächen innerhalb des Planumgriffes werden derzeit als öffentliche Parkplatz in zentraler Inselnähe genutzt. Der Parkplatz ist ebenerdig angelegt und bietet Platz für ca. 254 Fahrzeuge. Innerhalb der Parkplatzfläche ist ein Baumbestand vorhanden, der im Zuge der geplanten Baumaßnahmen nicht erhalten werden kann.

Der nordwestliche Bereich, die sogenannte "Schindlerwiese" wird derzeit als öffentliche Grünfläche genutzt. Der Baumbestand innerhalb der "Schindlerwiese" kann erhalten werden.

Südwestlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich die Villa Götzger, welche durch einen üppigen Baumbestand eingegrünt ist. Darüber hinaus schließt der Bodensee an.

Im Osten sowie im Norden schließt die Straße Hasenweidweg (Fahrbahnbreite ca. 6,50 m), die vom Kreisverkehr Europaplatz abzweigt an. Der öffentliche Parkplatz ist über die Straße Hasenweidweg an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die westlich des Plangebietes liegenden Wohngebiete sind ebenfalls über den Hasenweidweg erschlossen. Parallel zum Hasenweidweg verläuft die Inselstraße, die den Stadtteil Aeschach mit der Insel verbindet.

Östlich der Inselstraße liegt die Fachakademie für Sozialpädagogik, sowie deren gestaltete Freiflächen.

Nördlich des Plangebietes, angrenzende an den Hasenweidweg befinden sich die Bahngleise, die auf die Insel führen sowie darüber hinaus die Wohnbebauung von Aeschach.

Das Plangebiet selbst kann als eben, ohne nennenswertes topografisches Gelände beschrieben werden und liegt auf rund 399 m ü. N.N..

Die umliegende bauliche Nachbarschaft (Wohnbebauung, Fachakademie für Sozialpädagogik) weist Gebäudehöhen zwischen 9,0 m und 19,60 m auf.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke bzw. Teilflurstücke* Nr. 11, 14*, 14/2*, 15, 15/3, 16, 16/2*, 17 und der Gemarkung Aeschach und weist eine Größe von ca. 2,33 ha auf.

8. Städtebauliches Konzept

Im Zuge der Überlegungen, wie die Verlagerung der betroffenen Stellplätze an den Karl-Bever-Platz im Hinblick auf den besonderen Standort am Stadteingang sowie am Bodenseeufer erfolgen kann, wurden Testentwürfe erarbeitet und ein geeigneter, realisierbarer Entwurf als Konzeptgrundlage herangezogen, auf den der Bebauungsplan aufbaut.

Das Parkhaus wurde im westlichen Teilbereich angeordnet, damit die Schmalseiten jeweils in Richtung der nächstgelegenen Wohnbebauung zeigen und die Längsseiten in Richtung Grünfläche und Straßenraum (Inselstraße) zeigen. Zudem ist das Parkhaus so angeordnet, dass es in Bezug auf den Inseleingang nicht in den Vordergrund rückt. Ebenfalls wird das Parkhaus zum einen durch den bestehenden Baumbestand sowohl durch Neupflanzungen eingegrünt.

Das Parkhaus soll in einer Split-Level-Konstruktion errichtet werden. Konkrete Planungen gibt es noch nicht, die Vergabeverfahren starten im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren. Da das Parkhaus möglichst bis zur Gartenschau im Jahre 2021 errichtet werden soll ist die Durchführung eines Hochbauwettbewerbs nicht mehr möglich.

Dagegen wird das Gebäude im Sondergebiet „Fremdenverkehr und Verwaltung“ so angeordnet, dass zusammen mit der jenseits der Inselstraße gelegenen Maria-Ward-Schule eine Torsituation entsteht. Der städtebauliche Akzent, für den zu gegebener Zeit ein Hochbauwettbewerb durchgeführt werden soll, soll den Bereich durch eine hochwertige Gestaltung prägen. Die Positionierung bietet zudem die Möglichkeit, nach Süden in Richtung Bodensee große Freiflächen anzubieten, die z.B. durch eine Gastronomie dem Karl-Bever-Platz eine neue hochwertige Nutzung für die Öffentlichkeit geben können. Das Baufenster wurde bewusst im Norden des Grundstücks platziert, um im südlichen Teilbereich des Karl-Bever-Platzes öffentliche Grünflächen schaffen zu können und die im Boden liegenden Sparten nicht verlegen zu müssen.

9. Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird gemäß § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt und im Regelverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 2 sowie 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt.

Zum Bebauungsplan gehören ein Umweltbericht, welcher bis zur öffentlichen Auslegung erarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wird, sowie ein artenschutzrechtliches Gutachten, ein Verkehrsgutachten und eine schalltechnische Untersuchung.

10. Planinhalt

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO (SO) mit der Zweckbestimmung Parken (SO1) und der Zweck Nutzungen des Fremdenverkehrs und Verwaltung (SO 2) festgesetzt.

Im Sondergebiet 1 (SO 1) sind nur
- Parkhäuser

zulässig.

Im Sondergebiet 2 (SO 2) sind nur
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften

zulässig.

Aufgrund der im Rahmen der Gartenschau wegfallenden Kfz-Stellplätze des Parkplatzes West auf der Insel, ist innerhalb des Plangebietes die Errichtung eines mehrstöckigen Parkhauses vorgesehen. Als Ergänzung soll im östlichen Teilbereich des Plangebietes ein Sonderbaukörper entstehen. Als ergänzende Nutzung ist die Errichtung von Büro- und Verwaltungsgebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Mit den getroffenen Festsetzungen können die in der Planung vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert und die baulichen Anlagen errichtet werden.

10.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,6 festgesetzt. Die maximal zulässige GRZ darf für Fußwegen, Zufahrten, interne Erschließungswege und untergeordnete Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,8 gemäß § 17 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

Um dem Grundsatz einer flächensparenden, innerörtlichen baulichen Entwicklung nachzukommen, und eine Flächenversiegelung im Außenbereich zu vermeiden, wird im Bebauungsplan eine städtebauliche angemessene, verdichtete Bauweise festgesetzt.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird im Bereich des SO 1 auf maximal 20,00 m (OK max.) festgesetzt. Im Bereich des SO 2 wird die maximal zulässige Höhe auf 16,80 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die der baulichen Anlage nächstliegende, vorgelagerte Erschließungsstraße (Hasenweidweg), gemessen in der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Hauswand des Gebäudes. Durch die getroffene Höhenfestsetzung kann eine Höhenstaffelung innerhalb des Plangebietes und der geplanten Baukörper, sowie zu den umliegenden, nachbarschaftlichen Gebäuden geschaffen werden.

Das südlich an den Geltungsbereich angrenzende Wohngebäude weist eine Gebäudehöhe von 14,60 m, die östlich befindliche Berufsschule eine bauliche Höhe von 19,60 m auf. Die nördlich und westlich bestehende Wohnbebauung sind im Bestand mit einer baulichen Höhe von ca. 9,0 m bis 9,60 m vorhanden, wobei das Gelände im nördlichen Anschluss an die Bahngleise beginnt anzusteigen.

10.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Parkhaus ist mit einer Länge von rund 70 m geplant. Demnach wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wonach Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden können. Für den Überbaubaren Bereich des SO 2 wird die offene Bauweise festgesetzt. In diesem Bereich dürfen nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 50 m errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von baugrenzen bestimmt. Die Baufenster sind so ausgebildet, dass die Baukörper in ihrer Lage nur geringfügig verschoben werden können. Durch die festgesetzten Baufenster ist die städtebauliche Ordnung vorgegeben.

Gegenüber der südlichen Bestandsbebauung wird durch das Zurückversetzen der Baugrenzen und der Festsetzung einer Fläche mit Pflanzbindung ein ausreichender Abstand zwischen der geplanten und der bestehenden Bebauung gewährleistet.

10.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen von 1 H gemäß BayBO können im Plangebietes nicht eingehalten werden.

Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO können durch die Festsetzung von Baugrenzen Abstandsflächen mit einer größeren oder geringeren Tiefe bestimmt werden, sofern eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Zwischen dem Wohngebäude südlich des Plangebietes und dem geplanten Parkhaus ist mit gut 27 m ein ausreichend großer Abstand gegeben. Zudem ist das Parkhaus nördlich des Wohngebäudes geplant so dass eine ausreichende Besonnung und Belüftung des Gebäudes sichergestellt werden kann.

Der östlich des Wohngebäudes zulässige überbaubare Bereich hält mit rund 32 m ebenfalls einen ausreichend großen Abstand zum südwestlichen Bestandsgebäude ein.

Lediglich zur Straßenverkehrsfläche, dem Hasenweidweg, ist eine entsprechende Abstandsflächenreduzierung erforderlich.

Der vorhandene, bereits üppig gewachsene Baumbestand, wird durch die Festsetzung einer Fläche mit Pflanzbindung gesichert. Durch den Baumbestand wird das südwestliche Privatgrundstück ebenfalls vor der nördlich und nordöstlich geplanten Bebauung abgeschirmt.

Die übrigen umliegenden Wohngebäude befinden sich in einem ausreichenden Abstand (60 m bis 100 m) zur geplanten Bebauung, sodass auch hier eine ausreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt ist.

10.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Kreisverkehr Europaplatz und im weiteren Verlauf über den Hasenweidweg, über welchen der bestehende Parkplatz bereits derzeit erschlossen ist.

Die Straße Hasenweidweg weist eine Fahrbahnbreite von rund 6,00 m auf und ist für die Erschließung des Parkhauses sowie der Nutzungen des Fremdenverkehrs und Verwaltung ausreichend dimensioniert, und wird im Bestand erhalten werden.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde durch ein Verkehrsgutachten überprüft, welche Aufstelllängen für die Einfahrt in das Parkhaus erforderlich sind, und wie der Gebäude Ein- und Ausfahrtsbereich ausgebildet werden muss, um einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten.

Das Verkehrsgutachten hat ergeben, dass das Parkhaus an den Hasenweidweg in einer ausreichenden Entfernung zum Kreisverkehr Europaplatz erfolgen kann. Im Weiteren führt das Gutachten auf, dass der Abstand zwischen der Schrankenanlage und dem Hasenweidweg in einem ausreichenden Abstand zu erfolgen hat, damit ein reibungsloser Verkehrsfluss gewährleistet werden kann. Die vom Verkehrsgutachter aufgeführten Abstandsbedingungen können nachgewiesen werden, so dass das Parkhaus problemlos über den Hasenweidweg angebunden werden kann.

Im Weiteren wird im Verkehrsgutachten die Errichtung eines Tagungshotels sowie eine gewerbliche Nutzung untersucht. Auch hier stellt der Gutachter fest, dass die Zufahrt z.B. eines Tagungshotels in einem ausreichenden Abstand zum Kreisverkehr Europaplatz errichtet werden muss. Vom Gutachter wird daher eine Zufahrtsrampe für eine mögliche Tiefgarage im Norden vorgeschlagen.

Zusammenfassend stellt der Verkehrsgutachter fest, dass die geplanten Nutzungen am Karl-Bever-Platz verträglich zum Verkehrskonzept KLiMo bzw. zu den dort formulierten Zielen ist und das Parkhaus so angeordnet ist, dass auf das übergeordnete Straßennetz keine nachteiligen Auswirkungen entstehen.

Der Vorhabenstandort befindet sich in direkter Inselnähe und ist über das bestehende Fuß- und Radwegenetz gut an die historische Altstadt angebunden. Ebenfalls ist das Plangebiet über die Bushaltestellen Langenweg (Buslinie 2) und Toskana (Buslinie 1) an das ÖPNV-Netz angebunden.

Der planfestgestellte Bodenseeradweg sowie der parallel zum Bodensee verlaufende Fußweg wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

10.6 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes sowie zur Einbindung des Vorhabens in das bestehende Umfeld werden die Schindlerwiese, die öffentlichen Grünflächen zwischen den Fuß- und Radwegen und der vorhandene Baumbestand als öffentliche Grünfläche mit einer Pflanzbindung zur Erhaltung des Vegetationsbestandes festgesetzt.

Im Weiteren wird entlang des Hasenweidweg eine anzupflanzende Baumreihe festgesetzt, die das Plangebiet nach Osten und Norden einrahmt.

Die Bereiche, die nicht überbaut werden, sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

10.7 Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung

Für das Vorhaben wird ein Umweltbericht erstellt, welcher bis zur öffentlichen Auslegung nachgereicht wird.

11. Artenschutzrechtliche Prüfung

Parallel zum Bebauungsplan wurde vom Büro Umweltkonzept eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet. Das Plangebiet wurde an zwei Terminen (13.09.2018 und 27.09.2018) auf alle planungsrelevanten Arten untersucht. Die Begehungen fanden bei sonnigem und warmem (18° bis 21°) Wetter statt.

Aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit erfolgte für die tierökologsiche Bewertung zusätzlich eine Einschätzung des Arteninventars an Hand der vorkommenden Habitate.

Zur Ermittlung des Quartierpotentials für Fledermäuse, Bilche, Vögel und Totholzkäfer wurden die Bäume im Plangebiet auf Baumhöhlen und Baumquartier, Astabbrüche und Rindenspalten untersucht.

Vom Gutachter wurde festgestellt, dass die zu fällenden Gehölze im Bereich der Parkplatzfläche sowie im Nahbereich der Parkplatzfläche aus artenschutzrechtlicher Sicht von geringer Bedeutung sind. Zudem lassen die intensiven Pflegemaßnahmen sowie die hohe Frequentierung des Parkplatzes durch Pkw´s und Fußgänger keine Brut von störungsempfindlichen Vogelarten zu.

Der Erhalt des Baumbestandes innerhalb des als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereiches (Schindlerwiese) wird vom Gutachter als sinnvoll erachtet da in diesen Bereichen ältere und ökologisch bedeutendere Gehölze als auf der bisherigen Parkplatzfläche vorhanden sind. Die ökologische Bedeutung der Schindlerwiese ist für die Gruppe der Fledermäuse als „hoch“ zu bewerten.

Bei der artenschutzrechtlichen Untersuchung konnten keine gehölzbrütenden Vogelarten festgestellt werden. Störungsempfindliche Vogelarten werden aufgrund der Vorbelastung und der intensiven Baumpflege nicht vermutet.

Für Fledermäuse konnten keine relevanten Quartierstrukturen im Sinne von Fortpflanzungsstätten im Eingriffsbereich festgestellt werden. Allenfalls bieten die Gehölze kleinere Spaltenstrukturen für Einzeltiere während der Sommermonate, wobei die Spaltenstrukturen zu wenig ausgeprägt sind, als dass hier Tiere regelmäßige aufhalten könnten. Durch das Erhaltungsgebot im Übergangsbereich zur Schindlerwiese bleiben wichtige Leitstrukturen und potentielle Quartierbäume erhalten.

Sonstige planungsrelevante Tierarten (z.B. Reptilien) konnten infolge der vorhandenen Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Das Gutachten kommt zu der abschließenden Bewertung, dass keine direkten Eingriffe bzw. Beeinträchtigungen in die wertvollen Bestände stattfinden. Indirekte Beeinträchtigungen dieser Flächen können durch entsprechende Maßnahmen vermieden werden.

Erhebliche Störwirkungen durch Licht und Insekten und nachtaktive Tiergruppen, die aus angrenzenden Bereichen angelockt werden, können insbesondere durch die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Als Vermeidungsmaßnahme sind die Zeiten für die Rodung bzw. Entnahme von Gehölzen zu berücksichtigen.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1,2,3 BNatschG ausgelöst werden.

12. Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Ziel der Verkehrsuntersuchung war es, zu prüfen wie sich die zusätzlichen Verkehre auf das umliegende Straßenverkehrsnetz auswirken, welche Aufstelllängen zur Verfügung gestellt werden müssen, um einen Rückstau auf den Hasenweidweg zu vermeiden.

Gemäß Gutachten wird das Vorhandensein von je zwei Schrankenanlagen für den Ein- und Ausfahrtsbereich, sowie für den Zeitraum der Füllung des Parkhauses eine Aufstelllänge von ca. 10 Pkw´s als ausreichend angesehen.

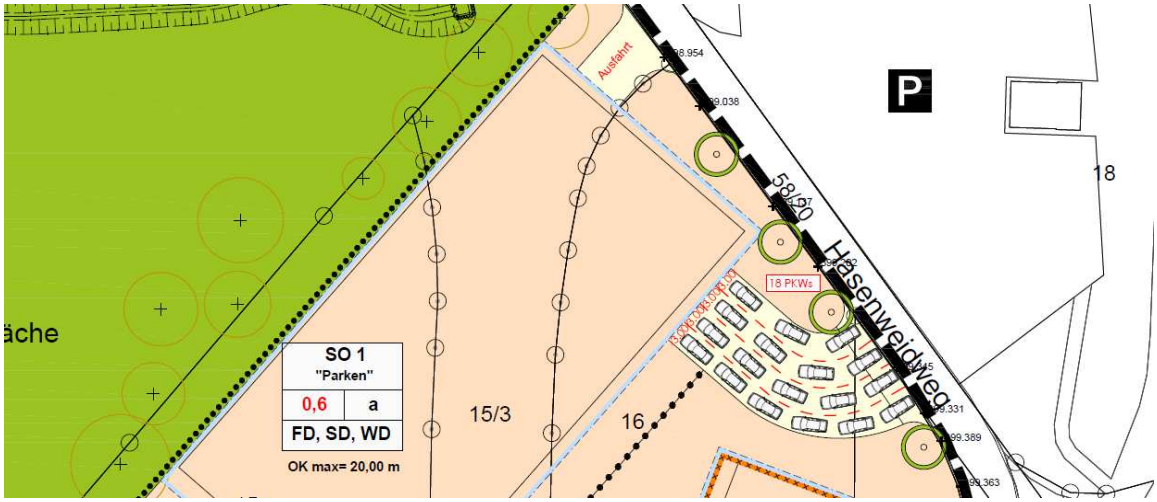
Ein besonderes Augenmerkt ist laut Gutachten auf den Zeitpunkt zu legen, in dem das Parkhaus voll ist. Da bei großen Parkhäusern immer wieder festzustellen ist, dass sich Pkw-Lenker trotz der Anzeige „Besetzt“ vor die Einfahrtsschranke stellen und warten bis wieder Fahrzeuge herauskommen, sind in diesem Fall zusätzliche Maßnahmen zu ergreifen.

- Die Anbindung des Parkhauses an den Hasenweidweg hat in ausreichender Entfernung zum Kreisverkehr Europaplatz zu erfolgen.
- Der Stauraum vor der Einfahrt ist gegenüber des Normalbetriebes zu vergrößern. Es wird vorgeschlagen, den Stauraum auf 18 bis 20 Pkw zu bemessen. Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Fläche vor, bei der 4 Spuren nebeneinander für die Zufahrt möglich sind. Dies bedeutet jedoch nicht, dass auch 4 Einfahrtsschranken erforderlich sind. Es kann im Gebäude eine Reduktion auf zwei Spuren erfolgen. Die Ausfahrt mit zwei Fahrstreifen ist ausreichend.
- Ein funktionierendes Parkleitsystem ist unumgänglich. Beim Kreisverkehr Europaplatz sind die freien Stellplätze des Parkhauses anzuzeigen. Sind keine Stellplätze mehr frei, so muss deutlich „Besetzt“ angezeigt werden. In diesem Fall wird vorgeschlagen, noch eine Zusatzanzeige „Zufahrt gesperrt“ anzubringen. Die Lenker sollen beim Europaplatz davon abgehalten werden, bei voll besetztem Parkhaus noch in den Hasenweidweg einzufahren.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Anordnung des Parkhauses samt Verkehrsanbindung im Regelbetrieb zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf das übergeordnete Straßennetz führt.

Für den Betriebsfall eines voll besetzten Parkhauses sind Maßnahmen vorgesehen, wie z.B. Vergrößerung des Stauraums vor den Einfahrtsschranken, funktionierendes Parkleitsystem mit den entsprechenden Hinweisen „Besetz“ und „Zufahrt gesperrt“.

Die Entwurfsplanung berücksichtigt die vom Gutachter als ausreichend bewertete Aufstelllänge von 18 bis 20 Pkw´s vor der Schrankenanlage des Einfahrtsbereiches. Der Ausfahrtsbereich mit zwei Fahrspuren wird ebenfalls als ausreichend bewertet.



Auszug „Prüfung Einfahrt Tiefgarage“, Verkehrsingenieure Besch und Partner KG, 01.03.2019

13. Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind u.a. die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Die städtebauliche Planung wird in der schalltechnischen Untersuchung unter Berücksichtigung des vorliegenden städtebaulichen Testentwurfs sowie der schalltechnischen Gesamtsituation aus immissionsschutzfachlicher Sicht beurteilt. Dabei werden insbesondere die Anforderungen gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) und TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) berücksichtigt.

Bzgl. der schalltechnischen Berechnungen wurde dem Plangebiet der Schutzanspruch eines Gewerbegebietes zugrunde gelegt. Da es für ein Sondergebiet keinen vorgegebenen Schutzanspruch gibt (s. Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, Abschnitt 1.1 g), und sich die TA Lärm und die 16. BImSchV auf die Schutzkategorien Industrie-, Gewerbe-, Misch-, Wohn- und Kurzgebiete bezieht, wurde aufgrund der zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes der Schutzanspruch eines Gewerbegebietes herangezogen.

Für die Berechnung und Beurteilung der zu erwartenden Schallimmissionen wurde unter Zugrundelegung von Planunterlagen und Detailangaben zum Vorhaben sowie der Situation vor Ort ein umfangreiches schalltechnisches 3D-Modell erstellt.

Details zur schalltechnischen Beurteilung wurden mit dem Landratsamt Lindau vorbesprochen.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung, der erarbeiteten Maßnahmenempfehlungen und städtebaulichen Abwägung sowie der schalltechnischen Gesamtsituation die Anforderungen an den Schall-Immissionsschutz an den untersuchten maßgeblichen Immissionsorten rechnerisch eingehalten werden.

Die in der schalltechnischen Untersuchung formulierten Maßnahmenempfehlungen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen durchzuführender Baugenehmigungsverfahren ist schallschutztechnisch zu prüfen und nachzuweisen, dass das jeweils zugelassene Vorhaben unter Berücksichtigung ggfs. vorhandener Vorbelastungen, keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für angrenzende schutzbedürftige Nutzungen auslöst.

Zur Vermeidung einer Blendwirkung auf die umliegende Wohnbebauung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass durch die vorgesehenen Nutzungen keine Beeinträchtigungen auf nachbarschaftliche Wohnbebauung entsteht. Ggf. sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Das Grundstück befindet sich insgesamt im Eigentum der Stadt, so dass die geplanten Nutzungen in einer Rechtsbeziehung stehen.

Festsetzungen hierzu können im Bebauungsplan nicht getroffen werden.

Bei einer Änderung der Eigentumsverhältnisse sind die Nutzungen im Bereich SO 1 und SO 2 immissionsschutztechnisch zu prüfen.

14. Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet kann an das bestehende Infrastrukturnetz angebunden werden bzw. kann das bestehende Infrastrukturnetz erweitert werden. Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend dimensioniert, um das geplante Parkhaus sowie die Nutzungen des Fremdenverkehrs anzubinden. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage erfolgt über bereits vorhandene Kanäle. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird derzeit bereits in das bestehende Kanalnetz eingeleitet. Durch die geplante Bebauung findet im Vergleich zum vorhandenen Bestand eine Flächenentsiegelung statt so dass sich eine Verbesserung der Versickerung des Niederschlagswassers ergeben wird. Ein detailliertes Entwässerungskonzept ist bislang noch nicht ausgearbeitet.

15. Niederschlagswasserbeseitigung

Ein im Detail ausgearbeitetes Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren erarbeitet. Die Ergebnisse fließen in die Planungen ein. Aufgrund der Flächenentsiegelung wird sich jedoch eine Verbesserung der Versickerung des Niederschlagswassers ergeben.

Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 “Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das ATV-Merkblatt M 153 “Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.

16. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Gestaltung des Gebietes als Sondergebiet werden für die Gestaltung von Neubauten Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Die Gestaltungsanforderungen werden im Wesentlichen für die Dach- und Freiflächengestaltung festgesetzt.

17. Flächenangaben

17.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 2,33 ha	(100,0 %)
davon:		
- Sondergebiet 1 (SO1)	ca. 0,37 ha	(15,9 %)
- Sondergebiet 2 (SO 2)	ca. 0,39 ha	(16,7 %)
- Straßenverkehrsfläche	ca. 0,09 ha	(3,9 %)
davon Radweg (ca. 0,05 ha)		
- Fläche mit Pflanzbindung	ca. 1,48 ha	(63,5 %)

B. Umweltbericht

1. Scoping

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 128 "Karl-Bever-Platz".

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden alle Schutzgüter nach UVPG in ihrem Bestand und ihrer Wertigkeit beschrieben sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter analysiert und bewertet.

Für die Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der Auswirkungen des Vorhabens wird ein verbal-argumentativer Methodenansatz gewählt. Dabei wird in folgende Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit bzw. Beeinträchtigung.

2. Kurzdarstellung des Vorhabens

Aufgrund der im Jahr 2021 stattfindende Gartenschau „Natur in der Stadt“ und der in diesem Zuge stattfindenden Maßnahmen auf der Insel, fallen auf der Fläche des Parkplatzes West (Seeparkplatz) die dortigen KFZ-Stellplätze weg.

Die auf der Insel wegfallenden, jedoch für die anstehende Gartenschau dringend benötigten KFZ-Stellplätze sollen auf der Fläche des bereits bestehenden und als öffentlichen Parkplatz genutzten Fläche am Karl-Bever-Platz verlagert werden. Hierzu hat der Stadtrat den Beschluss gefasst, dass in Inselnähe 700 öffentliche Parkplätze errichtet werden sollen.

Derzeit können auf dem bestehenden Parkplatz 254 Pkw´s abgestellt werden. Durch die Errichtung eines mehrstöckigen Parkhauses kann dem Beschluss nachgekommen werden, und die benötigten öffentlichen Parkplätze (ca. 700 Pkw-Parkplätze) in Inselnähe entwickelt werden.

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan, bzw. nur für den südlichen Teilbereich sowie für die Schindlerwiese (BPlan Nr. 68 "Aeschacher Ufer").

Da es für den Geltungsbereich nur in Teilbereichen einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt und dieser für den Bereich der bestehenden Schindlerwiese sowie für den südlichen Planbereich eine öffentliche Parkplatzfläche festsetzt, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 "Karl-Bever-Platz" erforderlich.

Der Planumgriff umfasst die Grundstücke bzw. die Teilgrundstücke* Nr. 11, 14*, 14/2*, 15, 15/3, 16, 16/2* und 17 der Gemarkung Aeschach und weist eine Größe von ca. 2,33 ha auf.

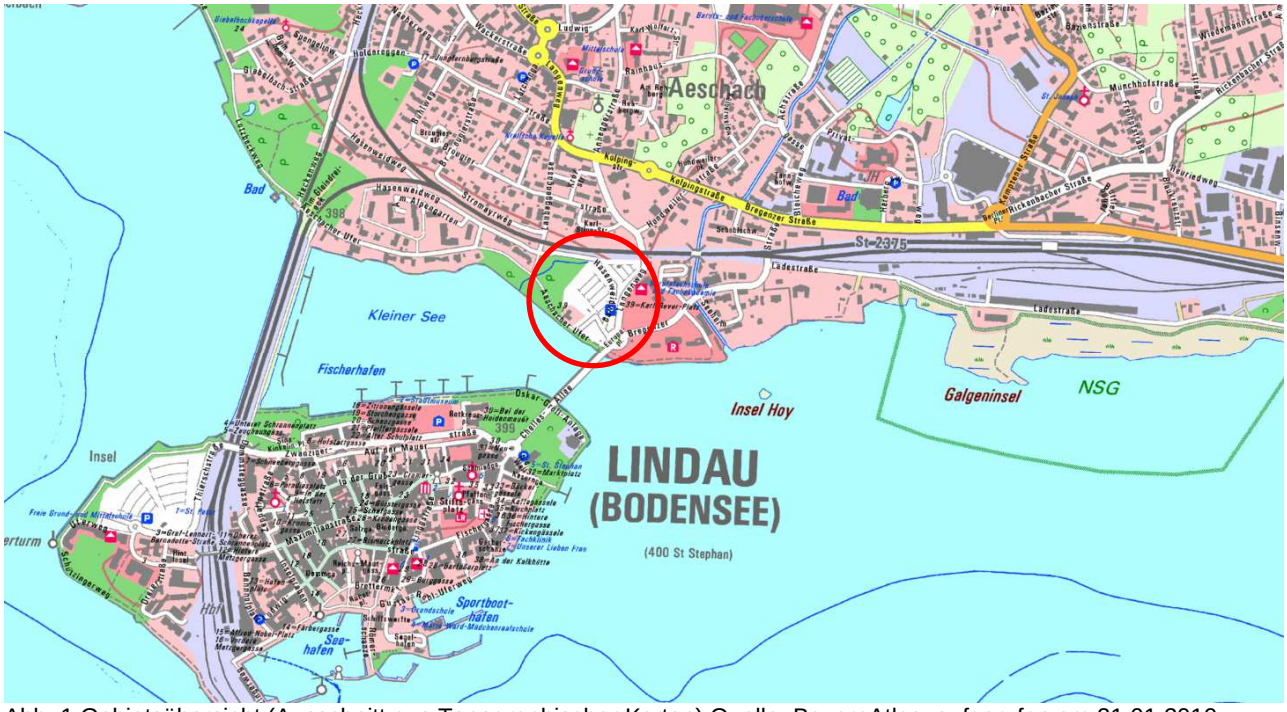


Abb. 1 Gebietsübersicht (Ausschnitt aus Topographischer Karten) Quelle: BayernAtlas, aufgerufen am 21.01.2019

Abb. 2 Luftbild mit Katasterplan Quelle: BayernAtlas, aufgerufen am 21.01.2019

3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltberichtes u. ihrer Berücksichtigung

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB aufzustellen und beschreibt die in der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Lindau stellt den Geltungsbereich als Fläche für den überörtlichen Verkehr "Ruhender Verkehr" dar. Das Gebiet soll nun als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Parken" und "Fremndenverkehr/Verwaltung" ausgewiesen werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zur Sicherung der Planung wird parallel zum Bebauungsplan eine Flächennutzungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

4. Bearbeitungsmethodik

Alle Schutzgüter des Landschaftsraumes werden getrennt beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst. Ebenso werden die Umwelteinwirkungen auf den Menschen durch die Nutzung des Plangebietes erfasst und bewertet.

Es wird auf alle vorhandenen relevanten Daten aus dem Planungsraum zurückgegriffen. Hinzu kommt die örtliche Erfassung der Oberflächenstrukturen und Vegetation im Plangebiet und dessen Umgebung.

Auf dieser Datengrundlage wird die Prognose über die Auswirkung des geplanten Vorhabens und die Prognose über die weitere Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens erstellt.

Die Ergebnisse der Bestandsbewertung und der Wirkungsprognosen werden im Umweltbericht in verbal-argumentativer Form dargestellt.

5. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

5.1 Gebietscharakterisierung

Das Plangebiet liegt in zentraler Ortslage des Stadtteils Aeschach, angrenzend an die Inselstraße und den Kreisverkehr Europaplatz in unmittelbarer Nähe zur auf die Insel führende Chelles-Allee.

Die Flächen werden derzeit als öffentliche Parkplatzfläche, als öffentliche Grünfläche sowie als Geh- und Radweg genutzt.

Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an die Straße Hasenweidweg an, über welche der öffentliche Parkplatz auch erschlossen ist.

Innerhalb des Umgriffes befindet sich sowohl entlang des Hasenweidweges sowie innerhalb der Parkplatzfläche als auch innerhalb der Schindlerwiese ein zum Teil bereits üppig gewachsener Baumbestand.

Südwestlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich die Villa Götzger, welche ebenfalls durch einen üppigen Baumbestand eingegrünt und denkmalgeschützt ist. Darüber hinaus schließt der Bodensee an.

Im Norden befindet sich im Anschluss des Hasenweidweg die Bahngleise, sowie darüber hinaus die Wohnbebauung von Aeschach.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes können als eben, ohne ein nennenswertes topografisches Gelände beschrieben werden und liegt auf rund 399 m ü. N.N..

Das Plangebiet schließt im Süden an das Landschaftsschutzgebiet LSG-00388.01 "Bayerisches Bodenseeufer" an, welches ebenfalls im ABSP als Schwerpunktgebiet "Bodensee mit Ufer" ausgewiesen ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete und Biotopflächen.

5.2 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung:

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches kann als eben beschrieben werden. Zudem ist das Grundstück bis auf die Schindlerwiese und die öffentlichen Grünflächen zwischen den Geh- und Radwegen bereits vollständig versiegelt.

Die Übersichtsbodenkarte des bayerischen Umweltatlas weist für den Großteil des Planbereiches vorherrschend Braunerde, Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Schluss- bis Lehmkies, sowie in einem kleinen Teilbereich, entlang des Bodenseebeckens fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehm aus.

Die Bodenschätzungskarte weist für den Bereich der Schindlerwiese folgende Bodenart und -wertigkeit aus, L II 2. Demnach liegen Lehmböden mittlerer Zustandsstufe in einem Teilbereich des Vorhabengebietes vor. Für den Bereich des bestehenden Parkplatzes weist die Bodenschätzungskarte keine Bodenart und -wertigkeit aus.

Mit Ausnahme der Schindlerwiese und der öffentlichen Grünflächen zwischen den Geh- und Radwegen, sind die Flächen innerhalb des Plangebietes bereits vollständig durch den öffentlichen Parkplatz versiegelt.

Auswirkungen der Planung:
Der natürliche Bodenaufbau ist in einem Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund der vollständigen Flächenversiegelung bereits derzeit nicht mehr gegeben. Lediglich die in den unversiegelten Bereichen, der Schindlerwiese und der öffentlichen Grünflächen zwischen den Geh- und Radwegen ist der natürliche Bodenaufbau und die Bodenfunktionen noch vorhanden.

Die bestehenden öffentlichen Grünflächen werden im Bebauungsplan als solche festgesetzt und rechtlich gesichert.

Es findet durch die Planung keine zusätzliche Flächenversiegelung statt. Der für eine Bebauung ausgewiesene Bereich (Sondergebiet 1 und 2) beschränkt sich auf die bereits vollversiegelte Parkplatzfläche. Bislang unversiegelte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingt kommt es zu **keinen** nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, da der im Bebauungsplan als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzte Bereich bereits vollständig durch den bestehenden Parkplatz versiegelt ist.

5.3 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung:
Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Bodensee schließt unmittelbar an den südlich verlaufenden Geh- und Radweg an.

Der Planbereich liegt außerhalb von HQ100, HQhäufig und HQextrem Bereichen, schließt jedoch im Süden unmittelbar an einen HQ100 sowie an einen HQhäufig Bereich an.

Ein Teilbereich der Schindlerwiese befindet sich innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss, sowie zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Innerhalb des Planumgriffes liegen keine festgesetzten Trinkwasser- und Quellschutzgebiete.

Das auf dem Grundstück anfallende, umverschmutztes Niederschlagswasser kann Im Bereich des bestehenden Parkplatzes bereits derzeit aufgrund der Flächenversiegelung nicht mehr flächenhaft über die belebte Bodenschicht versickern.

Auswirkungen der Planung:
Es sind vom Vorhaben keine Oberflächengewässer betroffen.

Die flächige Versickerung bleibt in den bislang unversiegelten Bereichen der öffentlichen Grünflächen auch weiterhin bestehen, da diese Bereiche im Bebauungsplan als solche rechtlich gesichert werden. Es findet keine zusätzliche Versiegelung von bislang unversiegelten Bereichen statt.

Das auf der Parkplatzfläche anfallende Oberflächenwasser kann über die umliegenden öffentlichen Grünflächen sowie über die Flächen der Parkplatzbegrünung bzw. über das vorhandene Kanalnetz abgeleitet werden.

Auf den durch ggf. hohen Seewasserstände ausgelösten Grundwasserstand sowie auf ggf. wasserdichte Ausbildung von Untergeschossen wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Da keine zusätzliche Flächenversiegelung stattfindet kommt es durch die geplante Entwicklung eines Sondergebietes und die Errichtung eines Parkhauses sowie eines Sonderbaukörpers auf der bereits versiegelten Parkplatzfläche zu **keinen** nachhaltigen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser.

5.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsbeschreibung:
Die Jahresdurchschnittstemperatur in Lindau liegt zwischen 8° und 9° C. Die Jahresniederschlagsmenge liegt zwischen 1.100 mm und 1.300 mm.

Der Vorhabenstandort ist im Bereich des bestehenden Parkplatzes bereits vollständig versiegelt so dass die Fläche bereits derzeit keine klimaverbessernde Funktion übernimmt und auch nicht zur Kaltluftbildung beiträgt, bzw. lediglich die randliche Eingrünung klimaverbessernd wirkt.

Die im Zuge der Baumaßnahmen zu rodende Parkplatzbegrünung wird im Rahmen der Neuerrichtung entlang des Hasenweidweg teilweise wiederhergestellt. Ebenso werden die Freiflächen im direkten Umfeld des geplanten Parkhauses und des Sonderbaukörpers grünordnerisch angelegt, so dass wieder eine Ein- und Durchgrünung des Vorhabenstandortes gegeben ist.

Durch das Vorhaben werden keine zusätzlichen bislang unversiegelten Flächen versiegelt. Die geplante Bebauung findet auf der bereits asphaltierten Parkplatzfläche statt, wonach keine für die Kaltluftentstehung wichtigen Grünflächen überplant und überbaut werden.

Derzeit können auf dem Parkplatz 254 Pkw´s abgestellt werden. Durch das vorgesehene Parkhaus sollen zukünftig rund 700 Parkplätze in direkter Inselnähe entstehen. Es findet demnach im Bereich Karl-Bever-Platz eine Erhöhung des Parkplatzangebotes von 446 Parkplätzen statt.

Auswirkungen der Planung:
Der Vorhabenstandort ist bereits durch die bestehende Parkplatzfläche überbaut. Die sich ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Schindlerwiese sowie die öffentlichen Grünflächen zwischen den Geh- und Radwegen bleiben im Bestand erhalten. Es findet kein zusätzlicher Flächenverbrauch statt. Die geplante Bebauung findet im Bereich des bereits versiegelten Parkplatzes statt. Demnach gehen keine für die Kaltluftentstehen wichtigen Grünflächen verloren. Der sich innerhalb des Parkplatzes sowie entlang des Hasenweidweg befindliche Baumbestand wird im Zuge der Ausführungsplanung gerodet. Die Baumreihe entlang des Hasenweidweg wird nach Abschluss der Baumaßnahmen wiederhergestellt. Ebenfalls werden die Freiflächen im direkten Umfeld des geplanten Parkhauses und des Sonderbaukörper grünordnerisch angelegt. Zudem wird im Bebauungsplan für Flachdächer eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Insgesamt wird von **geringen** Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft ausgegangen.

5.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung:
Entsprechend den naturräumlichen Vorbedingungen (Boden, Wasser, Klima) bilden der Hexenkraut- oder Rasenschmielen- bzw. Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Rasenschmielen- bzw. Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald[1] die potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet.

[1] vgl. FIS-Natur Online (FIN-Web) (2018) http://gisportal-umwelt2.bayern.de

Im Bestand kommen überwiegend Winterlinde, Platane, Spitz- und Bergahorn, Eibe sowie Hasel vor. Die Arten entsprechen zum Teil der potentiell natürlichen Vegetation.

Im Plangebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 19a BNatSchG vorhanden. Es liegen innerhalb des Geltungsbereiches sowie im weiteren Umfeld ebenfalls keine amtlich kartierten Biotope.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben weder für gemeinschaftlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, 2, 3 BNatschG ausgelöst werden.

Zur Vermeidung werden folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen vom Gutachter empfohlen:

Bei der Errichtung des Parkhauses Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung.

Schutz der zu erhaltenden Bäume (insbesondere westlich der Baugrenze zur Schindlerwiese)

Eine Gehölzentfernung darf generell nicht zwischen Anfang März und September durchgeführt werden.

Auswirkungen der Planung:

Durch den Baubetrieb zur Herstellung des Parkhauses und des Sonderbaukörpers kann es zu temporären Störungen (Verlärmung, Staubemission) randlich angrenzender Habitate kommen.

Da keine Biotopflächen bzw. Schutzgebiete direkt in Anspruch genommen werden, kein Vorkommen von geschützten Arten nachgewiesen werden konnte, die Fläche durch den bestehenden Parkplatz bereits vollständig versiegelt ist, keine zusätzliche Flächenversiegelung und kein Eingriff in wertvolle Elemente und Objekte des Naturhaushalt erfolgt, und unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Maßnahmenempfehlungen, können die Auswirkung auf das Schutzgut als **gering** eingestuft werden.

5.6 Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaft

Bestandsbeschreibung:

Das Orts- und Landschaftsbild wird geprägt durch den bestehenden ebenerdigen Besucherparkplatz, durch den üppig gewachsenen Gehölzbestand sowie durch die umliegenden Wohn-, Verwaltungs- und Schulgebäude. Ebenso ortsbildprägend sind die vorhandenen neu ausgebauten Verkehrswege sowie der Kreisverkehr Europaplatz.

Als besonders landschaftsbildprägend sind die Bestandsbäume auf der Schindlerwiese sowie im Bereich des südwestlich angrenzenden Wohngebäudes zu nennen.

Durch die geplante Errichtung des mehrstöckigen Parkhauses sowie der zulässigen Bebauung von ergänzenden Nutzungen wird sich das Ortsbild zwischen der Schindlerwiese und dem Kreisverkehr Europaplatz verändern.

Der zur Gliederung der Parkplatzfläche vorhandenen Baumbestand wird im Rahmen der Bauausführung gerodet. Als Ersatz wird im Bebauungsplan eine Baumreihe entlang des Hasenweidweg festgesetzt. Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die innerhalb der Pflanzbindungsfläche vorhandenen Bestandsbäume zwingend zu erhalten sind, so dass eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Sondergebietes gewährleistet werden kann.

Im Weiteren werden die Freiflächen des geplanten Parkhauses sowie des Sonderbaukörpers grünordnerisch angelegt.

Der Straßenraum des Langenweg und des parallel verlaufenden Hasenweidweg wird durch den Baukörper der ergänzenden Nutzung gefasst.

Auswirkungen der Planung:
Die im Zuge der Bauausführung zu rodenden Bestandsbäume innerhalb der Parkplatzfläche sowie entlang des Hasenweidweg werden im Zuge der Baumaßnahmen wiederhergestellt. Der Bebauungsplan setzt entlang des Hasenweidweg eine zu pflanzende Baumreihe fest. Zudem werden die Freiflächen des Parkhaues und des Sonderbaukörpers grünordnerisch angelegt.

Die Schindlerwiese und deren Baumbestand sowie die öffentlichen Grünflächen mit Baumbestand zwischen den Geh- und Radwegen, werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Durch den Bau der mehrgeschossigen Baukörper auf dem Karl-Bever-Platz wird dieser Bereich städtebaulich gestaltet, wodurch sich das Landschaftsbild bzw. das Ortsbild in diesem Bereich verändert.

Die geplante Bebauung eröffnet jedoch auch neue Möglichkeiten der Gestaltung. Die Flächenversiegelung wird sich reduzieren, die entstehenden Freiflächen werden landschaftsgärtnerisch gestaltet.

Dadurch dass sich im direkten Umfeld bereits bestehende Baukörper mit einer Höhe von bis zu 19 m befinden und es sich bei dem Standort um einen zentrumsnahen Standort handelt, der sich für eine Nachverdichtungsmaßnahme eignet, und keine landschaftsbildprägenden Elemente wie z.B. der Vegetationsbestand innerhalb der öffentlichen Grünflächen in Anspruch genommen werden, werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild als **gering bis mittel** eingestuft.

5.7 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung:
Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich in zentraler Ortslage von Lindau, in direkter Inselnähe.

Der Standort selbst ist bis auf die Schindlerwiese und die öffentlichen Grünflächen zwischen den Geh- und Radwegen bereits vollständig versiegelt (bestehen Parkplatzfläche Karl-Bever-Platz).

Im Norden schließt der Hasenweidweg, die Bahngleise sowie darüber hinaus die Aeschacher Wohnbebauung an. Im Osten schließt ebenfalls der Hasenweidweg, die Inselstraße sowie darüber hinaus das Schulgebäude der Fachakademie für Sozialpädagogik an.

Im Süden bzw. Südwesten schließt die denkmalgeschützte Villa Götzger an den Geltungsbereich an.

Aufgrund der auf der Insel wegfallenden öffentlichen Stellplätze besteht ein Bedarf an öffentlichen Parkplätzen in Inselnähe. Dieser Bedarf kann auf dem bestehenden Parkplatz Karl-Bever-Platz durch die Errichtung eines mehrgeschossigen Parkhauses gedeckt werden.

Durch das angrenzende und sich bereits im Bestand befindliche Straßen- und Wegenetz ist der Standort an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Gemäß der Verkehrsuntersuchung vom November 2018 ist das bestehende Straßennetz ausreichend dimensioniert, um den durch das Parkhaus ausgelösten Verkehr aufzunehmen.

Das Orts- und Landschaftsbild ist geprägt durch das bestehende Straßen- und Wegenetz, durch den bestehenden Parkplatz sowie durch den bestehenden üppigen Baumbestand.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung wurden im Bebauungsplan immissionsschutzfachliche Festsetzungen formuliert. Die gutachterliche Beurteilung

kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmenempfehlungen, der städtebaulichen Abwägung und der schalltechnischen Gesamtsituation die Anforderungen an den Schall-Immissionsschutz an den untersuchten maßgeblichen Immissionsorten rechnerisch eingehalten werden.

Auswirkungen der Planung:
Durch den bauzeitlich bedingten Verkehr und den Baubetrieb kommt es vorübergehend zu einer zusätzlichen Lärm- und Staubbelastung.

Durch die Errichtung des geplanten, mehrstöckigen Parkhauses und des Sonderbaukörpers kommt es zu einer veränderten Wahrnehmung des Orts- und Landschaftsbildes im Bereich des Karl-Bever-Platzes.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan so festgesetzt, dass die Abstandsflächen zu der umliegenden Nachbarbebauung eingehalten werden. Zwischen dem geplanten Parkhaus und der Grundstücksgrenze Villa Götzger wird ein Abstand von 27 m, und zu der nördlichen Wohnbebauung ein Abstand von ca. 37 m eingehalten. Zudem werden zwischen der Villa Götzger und der geplanten Bebauung eine rund 17 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Durch die Errichtung des Parkhauses können die auf der Insel wegfallenden öffentlichen Parkplätze in direkter Inselnähe kompensiert werden.

Durch die Herstellung des Parkhauses am Karl-Bever-Platz kann der Besucherverkehr auf der Insel reduziert werden.

Unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben hat die schalltechnische Untersuchung ergeben, dass die Beurteilungspegel infolge des Parkhauses und des Sonderbaukörpers eingehalten werden.

Aufgrund des ausreichenden Abstandes zur bestehenden Bebauung, und dass die Belichtung und Belüftung der umliegenden Nachbarschaft nicht beeinträchtigt wird, sowie unter Berücksichtigung der schalltechnischen Maßnahmen ist von einer **geringen** Beeinträchtigung auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

5.8 Schutzgut Fläche

Der im Bebauungsplan als überbaubare Fläche festgesetzte Bereich ist bereits durch den bestehenden Parkplatz vollständig versiegelt.

Die Schindlerwiese sowie die öffentlichen Grünflächen zwischen den Geh- und Radwegen werden als öffentliche Grünfläche mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt und dadurch rechtlich gesichert.

Es findet keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme statt.

Auswirkungen der Planung:
Der Begriff Flächenverbrauch ist ein umgangssprachlicher Ausdruck für die irreversible Umnutzung der nicht erneuerbaren Ressource Boden.

Aufgrund der bereits vorhandenen Flächenversiegelung durch den bestehenden öffentlichen Parkplatz sind die natürlichen Bodenfunktionen bereits derzeit nicht mehr gegeben.

Die Schindlerwiese sowie die öffentlichen Grünflächen zwischen den Geh- und Radwegen werden im Bebauungsplan als öffentlichen Grünfläche sowie als Pflanzbindung festgesetzt.

Es findet kein zusätzlicher Flächenverbrauch statt.

Durch das Vorhaben ergeben sich **keine** Beeinträchtigungen auf das Schutzguts Fläche.

5.9 Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung:

Gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas befindet sich in einem kleinen Teilbereich des südöstlichen Plangebietes die Bodendenkmale
Aktennummer: D-7-8424-0037, Mittelalterliche und frühzeitliche Befunde im Bereich der befestigten Altstadt von Lindau.
Aktennummer: D-7-8424-0040, Frühzeitliche Stadtbefestigung von Lindau.
In diesem Bereich findet jedoch kein Eingriff statt.
Weitere Bodendenkmale befinden sich nicht im näheren Plangebietsumfeld.

Das südlich bestehende Wohngebäude sowie die Verwaltungsgebäude der Stadtverwaltung Lindau sind gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas als Baudenkmale ausgewiesen (Aktennummer: D-7-76-116-364 Villa Götzger) Das nördliche und nordöstliche bauliche Umfeld wird sich durch die geplanten Baukörper verändern. Die Villa Götzger ist von Norden, Osten und Westen nur bedingt einsehbar. Lediglich von Süden aus ist die Villa Götzger voll ersichtlich. Der Baumbestand im direkten Umfeld der Villa Götzger bleibt erhalten. Zwischen der geplanten Bebauung und dem Baudenkmal (Villa Götzger) ist eine rund 17 m breiter öffentliche Grünfläche vorgesehen.

Auswirkungen der Planung:

Die Bekannten Bodendenkmäler sind vom Vorhaben nicht betroffen, da in diesem Bereich kein Eingriff erfolgt.
Da mit der geplanten Bebauung ein ausreichender Abstand eingehalten wird, der vorhandene üppig gewachsene Baumbestand erhalten bleibt, und der geplante Sonderbaukörper nach Norden versetzt geplant ist, entstehen **geringe** Beeinträchtigungen auf das Schutzgut.

6. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzung einer Fläche mit Pflanzbindung zum Erhalt des Vegetationsbestandes auf der Schindlerwiese sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen zwischen den Geh- und Radwegen.
- Festsetzung zur Pflanzung einer Baumreihe entlang des Hasenweidweg
- Festsetzung, dass mindestens 23 standortheimische Laubbäume innerhalb des Plangebietes als Ersatz für die zu rodenden Bäume anzupflanzen sind.
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung von Haupt- und Nebengebäude

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Festsetzung einer Fläche mit Pflanzbindung zum Erhalt des Vegetationsbestandes auf der Schindlerwiese sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen zwischen den Geh- und Radwegen.
- Ersatzpflanzung entlang des Hasenweidweg

- Festsetzung, dass mindestens 23 standortheimische Laubbäume innerhalb des Plangebietes als Ersatz für die zu rodenden Bäume anzupflanzen sind.
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung von Haupt- und Nebengebäude

Schutzgut Klima und Luft
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung
- Festsetzung einer zu pflanzenden Baumreihe entlang des Hasenweidweg
- Festsetzung, dass mindestens 23 standortheimische Laubbäume innerhalb des Plangebietes als Ersatz für die zu rodenden Bäume anzupflanzen sind.
- Festsetzung, dass die nicht überbauten Bereich grünordnerisch anzulegen sind.

Schutzgut Boden
- Sachgemäße Lagerung und Trennung des Mutterbodens vom Unterboden (nach DIN 18300) sowie Schutz vor Erosion
- Vermeidung von Schadstoffeintrag

Schutzgut Wasser
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung von Haupt- und Nebengebäuden

7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist eine Beeinträchtigung ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebene Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 angewandt.

Nach den Bedeutungen der Schutzgüter ist der Zustand des Plangebietes entsprechend den Festlegungen im 'Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' in

Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)
Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)
Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)

Entsprechend dem 'Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' sind dabei Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad und Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad zu unterscheiden und voneinander abzugrenzen. Flächen, die keiner Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung unterliegen, werden in die Betrachtung grundsätzlich nicht mit einbezogen. Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,6 wird für den Bebauungsplan folgende Zuordnung vorgenommen:

Flächen mit geringen bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad = **Typ A**

Für das Plangebiet ergibt sich aus der Bestandserhebung demnach folgende schutzgutbezogene Bewertung:

Nutzungstyp	**Beeinträchtigungsintensität**
Extensiv genutztes Grünland (Schindlerwiese)	A II oberer Wert
Straßenbegleitgrün	A I oberer Wert

Festlegung des Kompensationsbedarfs

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Verschneidung der Eingriffsschwere durch die geplanten Maßnahmen mit der Bedeutung der Fläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen kann der Kompensationsfaktor entsprechend reduziert werden.

Bestandsplan, maßstabslos

Plan nach Realisierung der Maßnahmen, maßstabslos

Typ	Beschreibung des Standortes	Fläche in m²	Faktor	Kompensations-bedarf in m²
AII	Bestand: extensives Grünland (Schindlerwiese) Planung: Baufläche Sondergebiet	50	1,0	50
AI	Bestand: Straßenbegleitgrün, öffentliche Grünfläche Planung: Fußweg	15	0,6	9
K	Bestand: versiegelter Boden, Parkplatz Planung: extensives Grünland	420	-1,0	-420
Kein Eingriff	Bestand: Parkplatz, Wege, Straßenbegleitgrün, öffentliche Grünfläche Planung: Baufläche GRZ 0,6, Straßen, Wege, Straßenbegleitgrün, öffentliche Grünfläche	22.827	0	0
Summe		23.312		**-361**

Durch die Überplanung werden 59 m² bislang unversiegelte Fläche versiegelt. Im Gegenzug werden jedoch 420 m² bislang versiegelter Fläche entsiegelt und grünordnerisch angelegt. Demnach findet eine höhere Flächenentsiegelung als -versiegelung statt. Es werden ca. 361 m² versiegelte Fläche entsiegelt.

7.1 Ausgleichsflächen und –maßnahmen

Aufgrund der höheren Flächenentsiegelung als Versiegelung ist keine naturschutzfachlicher Kompensationsbedarf erforderlich. Die zu entsiegelnden Flächen werden entsprechend des Bebauungsplanes als öffentliche, extensive Grünfläche hergestellt und gepflegt.
Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die zu rodenden Bäume innerhalb des Plangebietes nachzupflanzen sind (mind. 23 standortheimische Laubbäume).

8. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Da das Grundstück bereits durch den bestehenden öffentlichen Parkplatz bebaut ist, führt die aktuelle Planung zu keiner Veränderung des Umweltzustandes. Viel mehr werden die Freiflächen des geplanten Parkhauses und des Sonderbaukörpers grünordnerisch angelegt wodurch eine ökologische Aufwertung von bislang versiegelten Flächen stattfindet. Zudem werden die Flachdächer extensiv begrünt.

9. Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der im Rahmen der Gartenschaut auf der Insel wegfallenden öffentlichen Besucherparkplätze ist ein Ausgleich der wegfallenden Parkplätze in direkter inselnähe erforderlich. Für die städtebauliche Entwicklung eines Parkhauses sowie eines Sonderbaukörpers in Inselnähe, hat sich der Standort auf dem bestehenden, öffentlichen Parkplatze am Karl-Bever-Platz als bestmöglicher herausgestellt. Die Fläche ist bereits im Bereich des Parkplatzes vollständig versiegelt, so dass keine zusätzliche Flächenversiegelung stattfinden muss. Zudem befinden sich die Grundstücke im Eigentum der Stadt wonach sie kurzfristig entwickelbar sind, ebenfalls wurde der Bereich der geplanten Überbauung als artenschutzrechtlich unproblematisch eingestuft, es findet demnach keine Beeinträchtigung von Arten statt.

Durch die Entwicklung des Grundstücks am Karl-Bever-Platz können zum einen Grundstücke im Aussenbereich geschont werden, zudem ist es von Bedeutung, dass die zukünftigen Besucher von Lindau in fußläufiger Entfernung die Insel erreichen.

Vergleichbare Planungsalternativen gibt es daher keine.

10. Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich an dem ’Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung’ ergänzte Fassung vom Januar 2007 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren sowie des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ.

Es lagen die Daten der Biotopkartierung Bayern, die Daten des Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des LfU, die Daten des UmweltAtlas Bayern, das artenschutzrechtliche Gutachten vom November 2018, die Verkehrsuntersuchung von November 2018 sowie das immissionsschutzfachliche Gutachten vom 04.12.2018 vor.

11. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung angeschnitten werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Kempten zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen im Vorfeld mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

12. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 128 "Karl-Bever-Platz" hat eine Geltungsbereichsgröße von ca. 2,33 ha und behandelt die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Parken" und "Fremdenverkehr/Verwaltung" in Lindau.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wurden schutzgutbezogen die Auswirkungen des Vorhabens geprüft.

Die Festsetzungen als Baufläche führt zu keinen Eingriffen, da der Bereich bereits im Bestand versiegelt ist und keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme stattfindet.

Die bestehenden öffentlichen Grünflächen (Schindlerwiese) und die Bereiche zwischen den bestehenden Geh- und Radwegen werden im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit einer Pflanzbindung festgesetzt.

Die geplante Gebäudehöhe nimmt Bezug auf die umliegende Nachbarschaft, mit Höhen zwischen knapp 15 bis knapp 20 m Bezug.

Gemäß dem Artenschutzgutachten kann eine Beeinträchtigung für die Vogelwelt auf der Grundlage der vorhanden Habitatstruktur ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan werden die artenschutzrechtlichen Maßnahmenempfehlungen verbindlich als Festsetzung formuliert. Als Vermeidungsmaßnahmen werden die Rodungszeiten bestimmt, der Erhalt des Baumbestandes innerhalb der Schindlerwiese, sowie bei der Errichtung des Parkhauses die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln bestimmt.

Insgesamt ist von keinen nachhaltigen bis geringe Beeinträchtigungen auf die beschriebenen Schutzgüter auszugehen.

Da sich die Flächenversiegelung und die Flächenentsiegelung ausgleichen, bzw. sogar eine geringfügig höhere Flächenentsiegelung stattfindet, wurde kein zu kompensierender Eingriff ermittelt. Die Erbringung von Ausgleichsmaßnahmen ist demnach nicht erforderlich.